

## ALEXANDRIA KIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

## Rahaston perustiedot

Nimi	Alexandria Kiinteistö
Tyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Kotimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	26.9.2017
Salkunhoitaja	Wesanko, Hahl
ISIN	FI4000270053
Minimimerkintä	1 000 €
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	1-3 % (pitoajan mukaan)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a. *)	0,90 %
Rahaston koko, MEUR (5.8.2024)	201,4

\*) Lisäksi rahasto maksaa sijoituskohteena olevista rahasto-osuuksista perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot.

## Sijoitusten jakama

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	38,6
Yhteiskuntakiinteistöt	32,8
Asuinkiinteistöt	14,9
Korkosijoitukset ja käteinen	8,1
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	3,3
Tontit	2,3
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>100,0</b>

## Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	30,9
eQ Liikekiinteistöt	27,2
UB Suomi Kiinteistöt B	13,4
S-Pankki Asunto D	12,1
Evli Likvidi B	4,5
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	4,4
Evli Vuokratuotto A	2,0
S-Pankki Tontti C	2,0
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>96,4</b>

## Salkunhoitajan kommentti (kehitys 25.4.2024 - 5.8.2024)

Kiinteistösijoitusten arvostuksissa on ollut havaittavissa selkeää tasaantumista tarkasteluperiodilla Alexandria Kiinteistön toteutuneen tuoton ollessa ko. aikavälillä -0,5 %, ja osa sen kohderahastoista päätyi jo hieman plussalle vuoden toisella kvartaalilla. Kiinteistösijoitusten alavirheeseen kehityksen viimeisen parin vuoden aikana ovat vaikuttaneet ennen kaikkea korkojen nousu sekä suhteellisen harvassa olleista kiinteistötransaktioista muodostuneet, totuttua maltillisemmat referenssihinnat, jotka ovat painaneet kiinteistöjen arviokirjoja ja siten kiinteistörahastojen hintoja alaspäin laaja-alaisesti. Vähintään viiden vuoden sijoituksena Alexandria Kiinteistöä on olennaisempaa arvioida pidemmän aikavälin tuottokehityksen perusteella, joka on edelleen hyvällä tasolla – toiminnan alusta rahasto on tuottanut +17,4 %. Rahaston riskitaso on samanaikaisesti kyetty pitämään maltillisena (volatiliteetti 36 kk: 4,1 %), korrelaatio muihin omaisuusluokkiin pysyessä alhaisena. Hajautushyötyelementti on siis edelleen pysynyt vahvana, vaikka kuluneet pari vuotta ovatkin olleet kiinteistöille varsin poikkeuksellista aikaa.

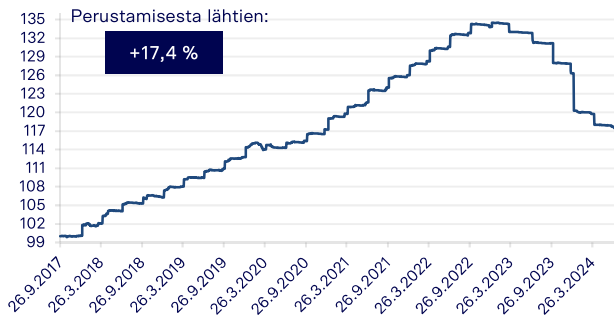
Historiaa tarkastellen laajan kiinteistömarkkinan alakulo ei yleensä ole kestänyt muutamaa vuotta kauempaa ja takana on nyt jo merkittävät alaskirjaukset kiinteistöjen arvoissa. Suomen heikko talouskasvu, korkea inflaatio ja korkotason nousu ovat vaikuttaneet paitsi Helsingin pörssiin myös kotimaisten kiinteistöjen arvostuksiin, mutta samanaikaisesti kiinteistöjen ja vuokrausten tarve ei ole poistunut mihinkään. Tähän mennessä laskeneiden arvostusten ja laskevien korkojen ympäristössä myös kiinteistötransaktiomarkkinan odotetaan asteittain elpävän 2024-2025, koska kauppiaat käydään yleensä vilkkaammin silloin, kun hinnat pudonneet ja velkarahan hinta halpenee. Myönteistä on myös, että markkinakorot etenkin euroalueella ovat tahtuneet jo laskuun ja EKP aloitti koronlaskut kesäkuussa. Kiinteistömarkkinassa voi siten seuraavan 18 kuukauden aikana olla erinomaiset mahdollisuudet positiiviseen korjausliikkeeseen.

Rahaston likviditeettiaseman vahvistamista on edelleen jatkettu lyhyiden korkosijoitusten osuutta lisäämällä. Ylipainossa olevat yhteiskuntakiinteistöt muodostavat salkusta vajaan kolmanneksen ja niin ikään ylipainotetut kotimaiset liike- ja toimitilat n. 40 %. Näiden kiinteistöluokkien edelleen korkeat vuokratuottotasot (6,0-6,3 %) ja vuokrausasteet (88-95 %), pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset (n. 5-9 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyypin hajautus pienentävät salkun riskiprofiilia ja tarjoavat hyvää kassavirtaa. Alipainossa pitkään pidettyä asuntoja on koko salkusta alle 15 %, ja niiden painoa on kevennetty edelleen menneenä vuonna. Rahaston asuntoportfolion sijoituksista 86 % sijaitsee kolmessa suurimmassa kasvukeskuksessa, kohteet ovat keskimäärin n. 5 vuotta vanhoja ja niiden vuokrausaste on korkea (n. 95 %). Rahaston kattavalla hajautuksella eri kiinteistöluokkiin ja kasvukeskuksiin painottamalla pyritään alentamaan rahaston riskiä ja tarjoamaan pitkällä aikavälillä (yli 5 vuotta) mahdollisimman vakaa tuotto (4-6 %).

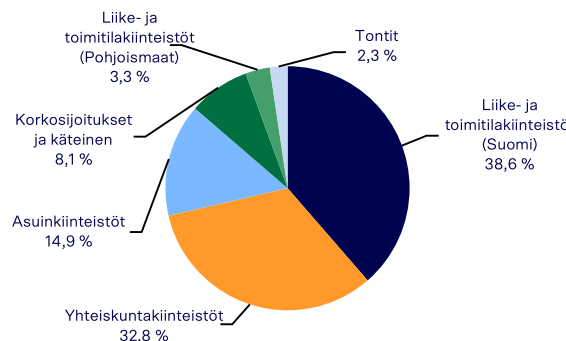
Alexandria Rahastoyhtiö Oy | Eteläesplanadi 22 A, 4. krs | FI-00130 Helsinki | Puh. 09 413 51352 | www.alexandria.fi

Tässä materiaalissa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä tule pitää sijoitusneuvontana tai kehotuksena merkittä tai lunastaa sijoitusrahasto-osuuksia. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistamaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahastoyhtiö Oy tai Alexandria Group Oy eivät vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoitustuotteen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahastoosite, KID-avaintietosivut ja rahaston säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahastoyhtiöstä ja verkkopalvelusta www.alexandria.fi.

## Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 5.8.2024)



## Sijoitusten jakama



## Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö on hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin sijoittava kasvusuosuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoii varansa noteerattuihin kiinteistörahastoihin ja kiinteistösidonnaisiin arvopapereihin Suomessa ja Pohjoismaissa. Lisäksi rahasto voi sijoittaa REIT-rahastoihin ja valikoituihin korkosijoituksiin. Rahasto keskittyy pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin, joiden sijoituskohteina ovat muun muassa:

- Liike- ja toimitilakiinteistöt
- Yhteiskuntakiinteistöt
- Asuinkiinteistöt kasvukeskuksissa
- Tontit

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

## Riski-tuotto profiili

